



IMMOBILIEN UND IHRE FÖRDERUNG

DIE BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN – TATKRÄFTIGER PARTNER IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Der Bau von Sozialwohnungen ist Sache der Länder und Kommunen. Dennoch leistet auch der Bund nicht nur durch Finanzhilfen einen wichtigen Beitrag. Welche Aufgaben die Bonner Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) in diesem Zusammenhang übernommen hat, erklärt der Autor des folgenden Beitrags. Dabei zeigt sich: Es sind eine ganze Menge Stellschrauben, an denen das Immobilienunternehmen des Bundes drehen kann. Und es könnten, mit Blick auf die Pläne der neuen Ampelkoalition, in den kommenden Jahren noch einige dazukommen.

Red.

Lebenswerter und bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland zu einer relevanten sozialen Frage geworden – das gilt insbesondere für die Großstädte und Ballungszentren unseres Landes. Viele Menschen können sich die Mieten kaum mehr leisten, die steigenden Wohnkosten werden zum Armutsrisiko. Auf einem gemeinsamen Wohngipfel haben Bund, Länder und Kommunen deshalb im Jahr 2018 mit der sogenannten Wohnraumoffensive geeignete Maßnahmen entwickelt, um der Wohnraumknappheit zu begegnen.

Verwaltung, Zukauf und Neubau

Im föderalen System der Bundesrepublik Deutschland ist der soziale Wohnungsbau eine Aufgabe der Länder und Kommunen. Dem Bund – und damit auch der BlmA – fehlt die Berechtigung, um etwa Sozialwohnungen selbst zu bauen. Und doch gibt es eine Vielzahl von Maßnahmen, mit denen der Bund den preisgedämpften Wohnungsbau vorantreibt: ganz direkt durch die mehrere Milliarden Euro umfassende Förderung oder die Anpassung der Mietpreisbremse sowie indirekt, beispielsweise durch die verbilligte Abgabe von Bauland an die Kommunen.

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes kommt der Bundesanstalt dabei

eine besondere Rolle zu. Und die neue Regierungskoalition will diese künftig noch weiter stärken. Denn die BlmA pflegt und verwaltet nicht nur den Bestand der Bundesimmobilien. Vielmehr erweitert sie diesen durch Zukauf oder Neubau, verkauft für Bundeszwecke entbehrliche Liegenschaften und führt Konversionsliegenschaften der Bundeswehr oder der ausländischen Streitkräfte zivilen Folgenutzungen zu.

Erstzugriffsoption für Kommunen

Bei der Vermarktung orientiert sie sich in erster Linie an den Belangen der jeweiligen Kommunen. Um möglichst viele Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu mobilisieren, kümmert sich in der BlmA-Zentrale ein eigener Fachbereich darum, die Aufgaben im Rahmen der Wohnraumoffensive zu koordinieren.

So unterstützt die BlmA Kommunen beim Erwerb von Liegenschaften, indem sie ihnen den bevorzugten Direkterwerb anbietet. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat bereits 2012 den Beschluss zur „Erstzugriffsoption“ gefasst, der zunächst nur für Konversionsliegenschaften galt und später auf alle entbehrlichen Liegenschaften der BlmA ausgeweitet wurde.

Mit der Einräumung des Erstzugriffs für Gebietskörperschaften (Kommunen/kommunale Unternehmen) bietet die BlmA den Kommunen einen Anreiz zum Erwerb von Grundstücken zum gutachtlich ermittelten Verkehrswert exklusiv und ohne Bieterverfahren an. Ziel ist es, Grundstücke zügig für eine Anschlussnutzung und den Bau von Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Den Großteil der Verkaufsgrundstücke mit Wohnbaupotenzial hat die BlmA bereits an die jeweiligen Kommunen veräußert und

so zum Bau von rund 70000 Wohnungen beigetragen.

Verbilligungen für den Bau von Sozialwohnungen

Zusätzliche Anreize für Kommunen, die erworbenen Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen, schafft die „Richtlinie der BlmA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“, die der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages 2018 beschlossen hat. Diese sogenannte Verbilligungsrichtlinie berechtigt die BlmA, für bestimmte öffentliche Nutzungszwecke Kaufpreisnachlässe zu gewähren. Hierzu zählt zum Beispiel ein Preisnachlass in Höhe von 25000 Euro je neu geschaffener Sozialwohnung im Geschosswohnungsbau.

Zudem gibt es für die Städte, Landkreise und Gemeinden die Möglichkeit, verbilligt erworbene Liegenschaften ohne Rückzahlung des Preisnachlasses an private Dritte weiter zu veräußern. Voraussetzung dafür ist, dass diese sich verpflichten, den Verbilligungszweck zu erfüllen.

Seit 2015 hat die BlmA in mehr als 200 Fällen für den Wohnungsbau geeignete Flächen an Kommunen oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften verkauft. Dabei hat sie in rund 70 Fällen Kaufpreisnachlässe in Höhe von insgesamt rund 126 Millionen Euro für die Errichtung von Sozialwohnungen gewährt.

Neue Stadtquartiere in Münster

Zuletzt profitierte beispielsweise die nordrhein-westfälische Stadt Münster beim Erwerb des Geländes der ehemaligen York-Kaserne und der Oxford-Kaserne von der Verbilligungsrichtlinie. Die BlmA gewährte der Stadt einen Kaufpreisnachlass von rund 17 Millionen Euro auf die 26 beziehungsweise 50 Hektar großen Grundstücke. Hier waren in den 1930er-Jahren Kasernen gebaut worden, die nach dem zweiten Weltkrieg von den britischen Streitkräften übernommen wurden.

Nach deren Abzug gingen die Liegenschaften in das Eigentum der BlmA über, die

DER AUTOR

**PAUL
JOHANNES
FIETZ**

Mitglied des Vorstands,
Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben,
Bonn



diese schließlich der Stadt Münster zum Kauf anbot. Nun sollen auf dem Gelände neue Stadtquartiere mit insgesamt fast 3000 Wohnungen entstehen, von denen mehr als 600 öffentlich gefördert werden. Außerdem sind eine Sporthalle, eine Kita sowie ein Bürgerhaus geplant, für die ebenfalls eine Verbilligung gewährt werden konnte.

Darüber hinaus leistet die Bundesanstalt im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete einen Beitrag zur Entlastung der überhitzten Mietmärkte in den Ballungszentren. Als Arbeitgeber stellt der Bund seinen Beschäftigten bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung. Denn Bundesbedienstete müssen in ganz Deutschland flexibel einsetzbar sein und sollten entsprechend an ihren Dienstorten finanziell tragbare Wohnungen finden können.

Bezahlbare Wohnungen für Beschäftigte des Bundes

Beispiel: Eine Bundespolizistin wird in der Bundespolizeiinspektion am Hauptbahnhof in München eingesetzt, findet auf dem freien Mietmarkt aber keine passende Unterkunft. In solchen Fällen kümmert sich die BlmA um die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und hält dazu rund 38000 Wohnungen in ihrem Bestand. Insgesamt verfügt die Wohnungsfürsorge, die bereits 1950 ins Leben gerufen wurde, über rund 64000 Wohnungen an mehr als 500 Standorten in ganz Deutschland. Dazu zählen neben dem Eigenbestand Objekte im Eigentum Dritter, in denen sich die BlmA Belegungsrechte gesichert hat.

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat die Bundesanstalt dazu ermächtigt, in angespannten Wohnungsmärkten die Mieten auf die untere Grenze des im Mietpiegel ausgewiesenen Wertes für die Wohnliegenschaft festzusetzen. Dabei ist grundsätzlich die Obergrenze von 10 Euro/Quadratmeter (nettokalt) einzuhalten, die nur in wenigen Ausnahmen überschritten werden kann. Beispielsweise bleiben in Berlin und München die Mieten der BlmA regelmäßig deutlich unter der ortsüblichen Miete und sind dadurch für breitere Bevölkerungsschichten erschwinglich.

Im Rahmen der Wohnungsfürsorge sollen auf bundeseigenen Grundstücken in den kommenden Jahren außerdem bis zu 8000 neue Wohnungen entstehen. Diese Planungen sind das Ergebnis einer umfassenden Analyse des Wohnbaupotenzials auf BlmA-eigenen Liegenschaften. In vie-

Hintergründe zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Die BlmA ist das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes. Es gehört zum Geschäftsbereich des Bundesfinanzministeriums und handelt nach den modernen Standards der Immobilienwirtschaft. Sitz der Zentrale ist Bonn. Aufgabenschwerpunkte sind das einheitliche Immobilienmanagement des Bundes, Immobilienverwaltung und -verkauf sowie die forst- und naturschutzfachliche Betreuung der Geländeliegenschaften. Die BlmA verfügt zudem über ein großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum, den sie primär im Rahmen der Wohnungsfürsorge Bundesbediensteten zur Verfügung stellt.

Die BlmA deckt den Grundstücks- und Raumbedarf der Bundesressorts durch Flächen und Gebäude im eigenen Bestand, durch Neubau, Kauf oder Anmietung. Im Anschluss stellt sie den Nutzern die Liegenschaften auf der Basis von Mietverträgen zur Verfügung. Mit rund 4600 Dienstliegenschaften verwaltet die BlmA nahezu alle Dienstliegenschaften des Bundes, darunter beispielsweise die Verwaltungsgebäude der Ministerien und oberen Bundesbehörden sowie die Bundeswehrliegenschaften im Inland.

Quelle: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

len Fällen muss jedoch durch die jeweiligen Kommunen noch das entsprechende Baurecht geschaffen werden.

So sind beispielsweise in München, Freiburg, Mittenwald, Pullach und Neu-Ulm schon neue Wohnungen entstanden; rund 700 weitere in zehn verschiedenen Städten sind derzeit im Bau. Um neuen Wohnraum dem Markt zügig zur Verfügung stellen zu können, setzt die Bundesanstalt auf modulare und serielle Bauweisen, wo immer die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen.

Modulares und serielles Bauen – wo immer möglich

Zu diesem Zweck ist die BlmA der Rahmenvereinbarung „serielles und modulares Bauen“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beigetreten. Rund ein Viertel der geplanten Neubauten können voraussichtlich in serieller Bauweise entstehen, darunter rund 300 geplante Wohnungen in der ehemaligen Franzosensiedlung „Cité Foch“ in Ber-

lin-Reinickendorf und rund 100 Wohnungen nahe des Hamburger Flughafens. Erste Erfahrungen mit der Modulbauweise konnte die Bundesanstalt in Aschaffenburg sammeln, wo auf der ehemaligen Konversionsfläche „Spessartgärten“ derzeit 26 modulare Wohnungen entstehen, die im Frühjahr 2022 in die Vermietung gehen.

Aber nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Nachverdichtung schafft die BlmA neuen Wohnraum. Vielerorts entstehen durch Dachgeschossausbau und Aufstockungen innerhalb bestehender Liegenschaften neue Wohnungen. Auch diese stehen im Rahmen der Wohnungsfürsorge zunächst Bundesbediensteten zur Verfügung.

Durch eine Gegenseitigkeitsvereinbarung etwa mit den Kommunen und Ländern lässt sich der Kreis der berechtigten Personen auf deren Zielgruppe erweitern. Wohnungen, die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nicht von Bedarfsberechtigten belegt werden, stehen dann auf dem freien Mietmarkt zur Verfügung.

KNOW HOW

SIE HABEN EINE AUSGABE VERPASST?

FRITZ
KNAPP
HELMUT
RICHARDI
VERLAGSGRUPPE

UNSERE ZEITSCHRIFTEN – EXPERTENWISSEN FÜR SIE

Einfach nachbestellen unter

WWW.KREDITWESEN.DE

Ebenfalls jederzeit online
für Sie verfügbar:
einzelne Beiträge oder
das komplette E-Paper

